



La demande d'une expertise en matière d'enregistrement

(Articles [R 202-1](#) et [R 202-3](#) du LPF)

La procédure spéciale d'expertise est **de droit** dans les instances au TGI, en matière de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière et d'impôt de solidarité sur la fortune, relatives à la détermination de la **valeur vénale** réelle des biens définis à l'article R 202-1, al. 2 du LPF (LPF art. R 202-3), c'est-à-dire :

- de biens **immeubles**, de **fonds de commerce**, y compris les marchandises neuves qui en dépendent, de **clientèle**, de navires ou de bateaux ;
- d'un **droit à un bail** ou au bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ;

[*Cass com 8 juillet 2003 n°00-16916*](#)

[*\(Cass. com. 28 novembre 1989 n°88 11113\).*](#)

[L'expertise est faite par un seul expert.\(article R 202-4 LPF\)](#)

La demande d'expertise présentée par le contribuable au TGI **ne peut être refusée** au motif :

- qu'elle n'est **pas opportune** en l'espèce ni probablement réaliste en raison de l'ancienneté des faits ;

[*\(Cass. com. 15 décembre 1987, n°86-16969 Sofinarex \)*](#)

- que les arguments invoqués par le contribuable **ne justifient pas** une expertise, laquelle serait de toute manière **difficile à diligenter** en raison des modifications subies par l'immeuble depuis la date de son acquisition,

[*\(Cass. com. 25 avril 1989 n°88-11578\)*](#)

- que l'administration a adopté l'**avis exprimé par la commission départementale de conciliation** ;

[*\(Cass. com. 4 décembre 1990 n°89-15917, Sté des téléphones \) ;*](#)

- que l'expertise n'avait **pas** été **demandée dans la réclamation** préalable et qu'elle **tendait** non à contester la valeur vénale des biens mais **à s'opposer à la répartition de ces biens** nécessaire à la détermination des taux applicables entre terres agricoles et immeubles bâtis, alors qu'était nécessairement en cause la valeur des différents biens constituant l'assiette de l'impôt ;

(Cass. com. 22 octobre 1991 n° 89-14794, Boyer)

- que les critiques formées par le contribuable contre l'estimation du fonds de commerce retenue par l'administration n'étaient corroborées par **aucun justificatif sérieux** ;

(Cass. com. 10 mai 1994 n°92-19620, Clergue)

Par ailleurs, lorsque la **contestation de la valeur de droits sociaux (actions, parts sociales)** implique une contestation de la valeur du fonds de commerce de la société, l'expertise est de droit si elle est demandée au TGI par le contribuable ou par l'administration ;

Cass. com. 28 novembre 1989 n°88-10973 P, Pierron;

Cass. com. 9 mars 1993 n° 91-12117, Lanctuit).

Le juge ne peut refuser d'ordonner l'expertise demandée par le contribuable lorsque ce dernier fait valoir, sans soulever de contradiction sur ce point, que la **valeur des titres** litigieux dépendait, au moins en partie, de celle du fonds de commerce exploité par la société ;

(Cass. com. 3 juin 1998 n96-18794° D, Gautier)